



רשומות

קובץ התקנות

5 בינואר 2022

9898

ג' בשבט התשפ"ב

עמוד

תקנות שמאי מרקעין (אתיקה מקצועית) (תיקון), התשפ"ב-2022 1592



תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) (תיקון), התשפ"ב-2022

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 15 ו-43(א) לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001, ולאחר התייעצות עם מועצת שמאי המקרקעין, אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון הפתיח בתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966¹ (להלן – התקנות העיקריות), בפתיח, במקום "סעיפים 12 ו-22 לחוק שמאי מקרקעין, התשכ"ב-1962, ולאחר התייעצות עם מועצת השמאים" יבוא "סעיפים 15 ו-43(א) לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם מועצת שמאי המקרקעין".
2. תיקון תקנה 1 בתקנה 1 לתקנות העיקריות –

(1) ברישה, במקום "11 ו-13" יבוא "14 ו-16";

(2) בפסקה (1), המילים "או שלא לפי מיטב שיקול הדעת" – יימחקו;

(3) במקום פסקה (3) יבוא:

"(3) מתן חוות דעת כמפורט להלן, לפי העניין:

(א) אם חוות הדעת היא חוות דעת שהוכנה לצורך הגשה לבית משפט – מתן חוות דעת שלא על סמך ביקור אישי בנכס של השמאי החתום על חוות הדעת;

(ב) אם חוות הדעת היא אינה חוות דעת שהוכנה לצורך הגשה לבית משפט – מתן חוות דעת שלא על סמך בדיקה אישית של השמאי החתום על חוות הדעת, של שותפו או של שמאי אחר, או של מתמחה במשרדו, לרבות עובד מטעם השמאי אשר סיים את התמחותו אך טרם נרשם בפנקס שמאי המקרקעין";

(4) במקום פסקה (5) יבוא:

"(5) שימוש או גילוי על ידי השמאי או עובד משרדו, שלא בהסכמתו המפורשת של הלקוח, של דבר שהובא לידיעת השמאי תוך כדי מתן שירות מקצועי ללקוח ויש לו קשר ענייני לשירות המקצועי הניתן לאותו לקוח, זולת אם הוא חייב לגלותו על פי דין או שגילוי דרוש למילוי תפקידו בשביל הלקוח, או על פי היתר של מועצת שמאי המקרקעין; הוראה זו לא תחול ביחס למידע שפורסם ברבים";

(5) פסקה (6) – תימחק;

(6) פסקה (7) – תימחק;

(7) במקום פסקה (12) יבוא:

"(12) שמאי שקיבל עניין לטיפולו וידוע לו כי אותו עניין מטופל על ידי שמאי אחר, ולא מסר לשמאי האחר, בלא דיחוי, הודעה שלפיה העניין הועבר לטיפולו ויודא מסירת הודעה כאמור";

(8) בפסקה (15), במקום "19" יבוא "13".

¹ ס"ח התשס"א, עמ' 436; התשס"ח, עמ' 383.

² ק"ת התשכ"ו, עמ' 712; התשס"ד, עמ' 704.

"(11) מצב הרישוי בנכס;

(12) תחשיבים."

4. תחילתה של תקנה 1(א) לתקנות העיקריות, כנוסחה בתקנה 2(3) לתקנות אלה, 30 תחילה ותחולה ימים מיום פרסומן של תקנות אלה (להלן – יום תחילת התקנה), והיא תחול לגבי חוות דעת שתוגש ביום תחילת התקנה או לאחריו.

5. על אף האמור בתקנות העיקריות, לעניין התקשרות למתן שירות שמאי מקרקעין הוראת שעה שבוצעה בתקופה של שלוש שנים מיום פרסומן של תקנות אלה, יראו כאילו בתקנות העיקריות –

(1) בתקנה 1, במקום פסקה (8) בא:

"(8) קביעת שכר או קבלת שכר לפי תוצאות של מתן השירות, שלא בהתאם להוראות תקנה 4;"

(2) אחרי תקנה 3 בא:

"שכר מותנה 4. שמאי יוכל לקבוע או לקבל שכר לפי תוצאות של מתן בתוצאה השירות, בהתקיים כל התנאים האלה:

(1) השומה נערכה בעבור גורם שאינו המדינה, רשות ציבורית או רשות מקומית;

(2) השומה נערכה לשם קיום הליך השגה שהוא אחד מאלה:

(א) הליך לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965³ (להלן – חוק התכנון והבנייה);

(ב) הליך לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי חוק התכנון והבנייה;

(ג) הליך לפני ועדת ההשגות שלפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943⁴ (להלן – פקודת הקרקעות);

(ד) הליך לפני שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים או לפני ועדת ההשגות, הפועלים לפי סעיף 4.20 סימן ב' בקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל;

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

⁴ ע"ר 1943, עמ' 32.

(3) בהליך השגה שעניינו סכום נקוב הנמוך מ-150,000 שקלים חדשים – לא יעלה השכר על סכום השווה ל-25% מההפרש שבין הסכום הנקוב לבין סכום ההיטל, סכום הדרישה או סכום הפיצויים, לפי סוג העניין, שנקבע בתום הליך השגה; לעניין זה – “הליך השגה” – כל אחד מההליכים המפורטים בפסקה (2);

“סכום נקוב” – כל אחד מאלה, לפי העניין:

(א) סכום היטל השבחה שדרשה ועדה מקומית לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה;

(ב) סכום שדרשה רשות מקרקעי ישראל לפי קובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל;

(ג) סכום הפיצויים שקבעה ועדה מקומית לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה;

(ד) סכום פיצויים שהוצע לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות;

(ה) סכום פיצויים שהוצע לפי סעיף 190 לחוק התכנון והבנייה.

5. (א) הסכום האמור בתקנה 4(3) ישתנה ב־1 בינואר של כל שנה (להלן – יום העדכון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם לו לעומת המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם ליום העדכון הקודם ולעניין יום העדכון הראשון שלאחר מועד תחילתה של תקנה זו – לעומת המדד שפורסם בחודש נובמבר 2021; לעניין זה, “המדד” – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(ב) סכום מעודכן כאמור בתקנת משנה (א), יעוגל לשקל החדש השלם הקרוב, וסכום של חמישים אגורות יעוגל כלפי מעלה.

(ג) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יפרסם בהודעה ברשומות את הסכום המעודכן כפי שהשתנה עקב האמור בתקנה זו.”;

(3) בתוספת, אחרי פרט (12) בא:

“(13) נקבע שכר השמאי לפי תוצאות מתן השירות כאמור בתקנה 4 – יצוין עניין זה.”

א' בשבט התשפ"ב (3 בינואר 2022)
(חמ 1225-3-1ת)

גדעון סער
שר המשפטים